

重要事項に係る調査報告書

物件名称	シティコーポ立石第2		竣工:平成4年2月竣工	
総戸数	29戸	総棟数	1棟	対象棟の戸数
物件所在地	東京都葛飾区東立石4丁目29番地1号		対象住戸	棟 205 号室

1 管理体制関係

管理組合組織	☒ 区分所有者全員で組織する管理組合 ☐ 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合			
管理組合役員の選任	☐ 立候補 ☒ 輪番制 ☐ その他()			
総会・決算関係	通常総会開催月 6 月 (決算月 3 月)			
管理規約原本	☒ 発行 ☐ 変更 ☐ 昭和 ☒ 平成 4 年 月			
共用部分に付与する損害保険の種類	☒ 火災保険(マンション総合保険) ☒ 地震保険 ☒ 個人賠償責任補償特約 ☒ 施設賠償責任補償特約 ☐ その他()			
使用細則等の規程	☒ 駐車場使用細則 ☐ 自転車置場使用細則 ☐ ペット飼育細則 ☐ リフォーム細則 ☐ その他()			

2 共用部分関係

駐車場区画数	敷地内 敷地外	平面自走式 台	5 台	機械式 台	立体自走式 台	機械式 台
駐車場使用料	18,000 円～ 20,000 円/台・月		車種制限の内容 ☐ 有 ☒ 無			
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 ☒ 可 ☐ 不可		権利承継可否 ☐ 可 ☒ 不可			
空き区画の有無	☐ 有 ☒ 無		補充方法 ☐ 抽選 ☒ 先着順		☐ その他()	
自転車・バイク置場数	自転車 42 台					
使用料、空き区画の有無	自転車 300 円/月		空き区画 ☒ 有 ☐ 無			

3 売却依頼主負担管理費関係

(2021 年 1 月 31 日 現在)

管理費(全体)	12,880 円(滞納額)	別紙参照 円)
修繕積立金(全体)	9,010 円(滞納額)	別紙参照 円)
修繕一時金	円(滞納額)	円)
専用庭使用料	円(滞納額)	円)
駐車場使用料	円(滞納額)	円)
自転車置場使用料	円(滞納額)	円)
バイク置場使用料	円(滞納額)	円)
その他	円(滞納額)	円)
管理費等支払方法	☒ 翌月分を当月26日に支払 ☐ 当月分を当月 日に支払	
管理費等支払手続き	☐ 口座振替(三菱UFJ銀行 支店の指定なし) ☐ 振込 ☐ 自動送金(銀行 支店) ☒ 集金代行会社委託	

4 管理組合収支関係

(2020 年 12 月 31 日 現在)

修繕積立金繰越額(全体)	27,798,014 円
管理費滞納額	909,720 円
修繕積立金滞納額	636,440 円
専用庭使用料滞納額	2,700 円
借入金残高	0 円
管理費等の変更予定等	
管理費(全体)	☐ 変更予定有(年 月から) ☒ 変更予定無 ☐ 検討中
修繕積立金(全体)	☐ 変更予定有(年 月から) ☒ 変更予定無 ☐ 検討中

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	☒ 住宅専用 ☐ 住宅以外も可		
専有部分使用細則 (詳細は管理規約参照)	ペットの飼育制限 ☒ 有 ☐ 無 専有部分工事の制限 ☒ 有 ☐ 無 楽器等音に関する制限 ☒ 有 ☐ 無 一括受電方式の導入 ☐ 有 ☒ 無		
マンション全体の 契約等による規制	導入有の場合(契約先:) (期間:) 留意事項:		

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	☒ 有 ☐ 無 ☐ 検討中		
共用部分等修繕実施状況	外壁補修・防水塗装 修繕工事 平成19年実施		
大規模修繕工事実施予定	☐ 実施予定有(年 月) ☐ 実施予定無 ☒ 検討中 ☐ 実施予定有(年 月) ☐ 実施予定無 ☐ 検討中		
予定される工事の概要:			

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書および添付 図書並びに確認済証(新築 時の物)	☒ 有 ☐ 無	保管場所:管理会社(写し)
検査済証(新築時の物)	☒ 有 ☐ 無	保管場所:管理会社(写し)
増改築を行った物件である場合		
確認の申請書および添付 図書並びに確認済証(増改 築時の物)	☐ 有 ☐ 無 ☒ 対象外	
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合		
建設住宅性能評価書	☐ 有 ☒ 無 ☐ 対象外	
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合		
定期調査報告書・定期検査 報告書(昇降機等)	☒ 有 ☐ 無 ☐ 対象外	保管場所:管理会社(写し)
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合(地震に対する安全性に関する書類)		
新耐震基準等に適合してい ることを証する書類	☐ 有 ☐ 無 ☒ 対象外	

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	☐ 有 ☒ 無	調査日:	調査機関:
------------	--	------	-------

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	☐ 有 ☒ 無	☐ 報告書添付(別添のとおり)
---------	--	--

10 管理形態

マンション管理業者名	京成ビルサービス株式会社	主たる所在地:千葉県船橋市本町4-8-50
業登録番号	国土交通大臣(4)第030410	委託(受託)管理: ☒ 全部 ☐ 一部

11 管理事務所関係

管理員勤務日	月曜日～金曜日		
管理員勤務時間	8:00～12:00		
管理事務所電話番号	管理員氏名	成田	電話番号 03-3693-0149

12 住宅宿泊事業法関係

民泊の可否	☐ 可 ☒ 否 ☐ 検討中
-------	---

13 備考

- ・駐輪場:各戸1台まで確保、希望により2台目使用可
- ・町会費:管理費に含む
- ・フローリング規制:L45等級以上
- ・ペット飼育:小鳥及び魚以外の動物の飼育禁止
- ・バルコニー、ルーフバルコニーを含む共用部分での喫煙禁止
- ・楽器演奏:近隣の迷惑になる騒音・振動の禁止
- ・インターネット:NTT Bフレッツ導入済み / J:COM導入済み
- ・土壌汚染調査:無し
- ・敷地の一部(24.20㎡)については、葛飾区による東立石四丁目地区住宅市街地総合整備事業により、2016年3月に道路区域へ編入済み、但し建物本体への影響なし

※管理費等の変更、大規模修繕工事实施予定とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

※一括受電導入有とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含みます。

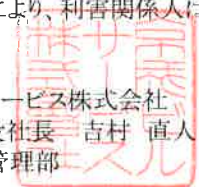
本報告書は、シティコーポ立石第2管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は負担を負いません。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条、及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2021 年 2 月 3 日

商号又は名称
代表者氏名
担当部署

京成ビルサービス株式会社
代表取締役社長 吉村 直人
マンション管理部



シ テ ィ コ ー ポ 立 石 第 2
管 理 規 約

「シ テ ィ コ ー ポ 立 石 第 2 」 管 理 組 合

目 次

「シティコーポ立石第2」管理規約

第1章 総 則

第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約等の遵守義務）	2
第4条（対象物件の範囲）	2
第5条（規約の効力）	2
第6条（管理組合）	3

第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）	3
第8条（共用部分の範囲）	3

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）	4
第10条（共有持分）	4
第11条（分割請求及び単独処分の禁止）	4

第4章 用 法

第12条（専有部分の用途）	4
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	5
第14条（バルコニー等の専用使用权）	5
第15条（駐車場の専用使用权）	5

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	6
第17条（細則）	6
第18条（専有部分の貸与）	6
第19条（専有部分の改修）	7
第20条（禁止事項）	8
第21条（警告、勧告及び公表等）	9

第5章 管 理

第1節 総 則

第22条（区分所有者の責務）	10
第23条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）	10
第24条（必要箇所への立入り）	10
第25条（損害保険）	11

第2節 費用の負担

第26条（管理費等）	11
第27条（管理費及び専用庭並びに駐車場使用料の一部）	12
第28条（修繕費積立金及び駐車場使用料の一部）	12
第29条（修繕費積立一時金）	13
第30条（組合費）	13
第31条（管理組合運営費）	13
第32条（承継人に対する債権の行使）	13

第6章 管理組合

第1節 組合員

第33条（組合員の資格）	14
第34条（届出の義務）	14

第2節 管理組合の業務

第35条（業務）	14
第36条（業務の委託等）	15

第3節 役員

第37条（役員）	15
第38条（役員の任期）	15
第39条（役員の誠実義務等）	16
第40条（理事長）	16
第41条（副理事長）	16
第42条（理事）	16
第43条（監事）	16
第44条（役員の兼職の禁止）	17

第4節 総会

第45条（総会）	17
第46条（招集手続き）	17
第47条（組合員の総会招集権）	18
第48条（出席資格）	18
第49条（議決権）	19
第50条（総会の会議及び議事）	19
第51条（議決事項）	21
第52条（総会の決議に代わる書面による合意）	21
第53条（議事録の作成、保管等）	22

第5節 理事会

第54条（理事会）	22
第55条（招集）	22
第56条（理事会の会議及び議事）	23
第57条（議決事項）	23

第7章 会 計

第58条（会計年度）	23
第59条（管理組合の収入及び支出）	24
第60条（収支予算（案）の作成）	24
第61条（会計報告）	24
第62条（管理費等の徴収）	24
第63条（管理費等の過不足）	25
第64条（預金口座の開設）	25
第65条（借入れ）	25
第66条（帳票類の作成、保管）	25

第8章 雑 則

第67条（義務違反者に対する措置）	26
第68条（合意管轄裁判所）	26
第69条（協定等の遵守義務）	26
第70条（近隣環境）	26
第71条（規約外事項）	26
第72条（規約原本）	27

附 則

第73条（規約の発効）	27
-------------	----

別表－1	28
別表－2	28
別表－3	29
規約細則	30
駐車場使用細則	32

建築協定	35
組合員名簿	40
駐車場使用契約書	42
駐車場解約届出書	47
専有部分譲渡届出書	48
専有部分第三者使用届出書	49
転入（入居）届出書	50
転出届出書	51

「シティコーポ立石第2」 管 理 規 約

第1章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は「シティコーポ立石第2」の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一、区 分 所 有 権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう
- 二、区 分 所 有 者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう
- 三、占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 四、専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 五、共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 六、敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
- 七、共 用 部 分 等 共用部分及び付属設備をいう
- 八、専 用 使 用 権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使

用できる権利をいう

九．専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう

十．包括承継人 区分所有権の相続等による一括的な承継人をいう

十一．特定承継人 区分所有権の売買譲渡等により権利義務を取得した承継人をいう

（規約等の遵守義務）

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び細則（以下「規約等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

2．区分所有者は、次の各号に定める者（以下「建物使用者」という。）に対して、この規約に定める事項を遵守させなければならない。

一．区分所有者と同居する者

二．専有部分の占有者及びその同居人

（対象物件の範囲）

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表－1 に記載された敷地、建物及び付属設備（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第 5 条 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2．占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会（第 4 5 条に定める「総会」をいう。以下同じ）決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「シティコーポ立石第 2」管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本件建物内に置く。

3. 管理組合の組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一. 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については次のとおりとする。

一. 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。また、廊下側の室外機置場及び 1 階の堀ゴツツについては専有部分とする。

二. 玄関扉は、錠及び内部表面材部分を専有部分とする。

三. 窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。

3. 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする。

4. 専有部分の床面積は、内法計算による不動産登記簿記載のとおりとする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち、共用部分の範囲は別表一 2 に掲げると

おりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち、敷地及び共用部分等は区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2. 前項の床面積の計算は、第7条第4項の定めにかかわらず、専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、次の場合を除き、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

一. 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合

第4章 用法

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用し、他の用途に使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

2. 区分所有者は、規約等の定めに従い共同の利益に反しない範囲においてのみ、敷地及び共用部分等を使用することができる。

3. 区分所有者は、建物使用者に、この規約の目的に反する行為をさせてはならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表-3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、専用外廊下、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス(以下この条、第21条及び別表-3において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

3. 専用庭の専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用庭使用料を納入しなければならない。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 前項の専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 駐車場の専用使用権は次の行為をしたときに消滅する。

- 一．区分所有者が、その所有する住戸を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき
- 二．駐車場の専用使用権を第三者に譲渡もしくは転貸或いはこれに類する行為をしたとき
- 三．管理組合の承認を得ないで契約車両以外の車両を駐車させたとき

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を次に掲げる者が無償で使用することを承認する。

- 一．管理室、防災倉庫、エレベーター機械室、電気室（東京電力借室）、防火水槽、ポリバケツ置場その他対象物件の管理の遂行上必要な施設管理業務を受託し又は請負った者
- 二．南側私道（建築基準法第42条2項道路）部分より1メートルの幅員で道路上に整備してある自主後退道路は、道路が狭隘であるため、車両が通行可能となるように整備されたものであり、第三者が通行することを承認する。
- 三．区分所有者は、前項に掲げるもののほか、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

（細 則）

第17条 対象物件の使用については、別に細則を定めることができる。

（専有部分の貸与）

第18条 区分所有者は、所有する専有部分を第三者に貸与する場合には、事前に書面にて管理組合に届出するとともに、規

約等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与にかかわる契約について、規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3. 第1項により、区分所有者が、その専有部分を第三者に貸与した場合でも、管理費、修繕費積立金等は、区分所有者が納入するものとする。

(専有部分の改修)

第19条 区分所有者及び占有者は、専有部分の小規模な改造、模様替、修理等を行う場合には、事前に設計図書、工事計画書を管理組合に届出の上、その承認を受けなければならない。

この場合、占有者にあつては、工事計画書及び承諾書を提出する際には、その区分所有者の承諾書を添付する。

(第2項も同じ。)

但し、畳、壁クロス、ガスレンジ等の軽易な修理は除く。

2. 区分所有者及び占有者は、専有部分の大規模な改造、模様替、修理、床の原状変更等を行う場合には、3週間前に設計図書、工事計画書及び隣接住戸(上下、左右の住戸。)の承諾書を添付して管理組合に届出の上、その承認を受けなければならない。

3. 区分所有者及び占有者は、第1項及び第2項の改造等の工事の施工にあたっては、次に掲げる行為をしてはならない。

一、建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な壁、柱、

床、及び梁等をいう。)及び共用設備に影響を与えること

二. 他の区分所有者及び占有者に騒音、振動その他迷惑を及ぼすこと

三. 材料及び残材の放置又は運搬等により敷地及び共用部分等を毀損及び汚損をすること

4. 区分所有者及び占有者が、前各項に違反したとき又はそのおそれがあるときは、理事長(第40条に定める「理事長」をいう。以下同じ。)は、理事会(第54条に定める「理事会」をいう。以下同じ。)の決議により当該区分所有者及び占有者に対し、注意又は工事の中止、変更もしくは原状回復など必要な措置を求めることができる。

5. 第1項及び第2項の手続きにより管理組合の承認を得た工事であっても、その工事の実施中又は完了後において、管理組合が必要と認めた場合には、それらの工事について審査することができる。

(禁止事項)

第20条 区分所有者及び建物使用者(以下「建物使用者等」という。)は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

一. 共用部分の建物部分に対する穿孔及び切欠等の行為

二. 共用部分の付属設備に対する破損及び改造等の行為

三. 増築、出窓の新設、バルコニー及びルーフバルコニーの改造、広告物の設置

四. 敷地内通路、緑地、廊下、階段その他共用の場所に私物を置くこと

五. 周辺道路への自転車等の放置又は自動車及び二輪車の違法駐車をする事

六. 発火及び爆発の恐れのある危険物又は不潔及び悪臭のある物品を持込むこと

- 七．小鳥及び小魚以外の動物を飼育すること
- 八．近隣の迷惑となる騒音（ステレオ、楽器、カラオケ、自動車、オートバイ等）、振動を発すること
- 九．塵芥（タバコの吸殻、空罐等）を不法に投棄すること
- 十．バルコニー及びルーフバルコニー内に土砂等を運び入れて花壇等をつくること
- 十一．建物の屋上を使用すること
- 十二．バルコニー及び専用庭に物置や構築物等を設置し、避難通路としての機能を阻害すること
- 十三．ルーフバルコニーに重量物、構築物を設置し原状変更をすること
- 十四．対象物件内における区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為として理事会が禁止した行為

（警告、勧告及び公表等）

第21条 建物使用者等が、対象物件の使用に関して、規約等に違反したとき又はそのおそれがあるときは、理事長は理事会の決議によりその当該者に対し、その是正、中止又は回復のための警告又は勧告などの必要な措置をとることができる。

2．建物使用者等が、前項の警告又は勧告を故意に無視して必要な措置をとらない場合には、理事長は、理事会の決議により警告又は勧告の内容を公表することができる。

3．前項の決議を行うには、あらかじめ建物使用者等に対して、弁明する機会を与えなければならない。

4．第2項の公表は、所定の掲示場所への掲示及び広報紙等への掲載により行う。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第22条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう務めなければならない。

2. 区分所有者は、管理組合がその必要性を認めた対象物件の修理等を実施するときは協力しなければならない

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

2. バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者が、その責任と負担においてこれを行わなければならない。

（必要箇所への立入り）

第24条 管理組合が、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 区分所有者及び占有者は、使用する専有部分又はバルコニー等を保持又は改良するために必要がある場合には、他の区分所有者の専有部分又は他の者が管理する専用使用部分への立入りを請求することができる。

3. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた通常の損害を賠償しなければならない

い。

5. 立入りをした者は、事後立入りをした箇所を速やかに原状に復さなければならない。

6. 役員（第37条に定める「役員」をいう。以下同じ。）及び当該建物を管理している管理会社が緊急と判断した場合は、前各項の請求手続きを行わなくても立入りすることができる。この場合には、当該者に対して、事後速やかに立入り理由を報告しなければならない。

7. 本件建物に設置されている電気、ガス、給水施設、⁷⁷ 便、防火水槽等を検針、保安及び点検のために本件建物内に立入ることができる。

（損害保険）

第25条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他損害保険の契約を締結することを承認する。

第2節 費用の負担

（管理費等）

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）管理組合に納入しなければならない。

一. 管 理 費

二. 修繕費積立金

三. 修繕費積立一時金

四. 駐車場使用料

五. 専用庭使用料

六. その他敷地及び共用部分等にかかわる使用料

2. 管理費及び修繕費積立金の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとす

る。

（管理費及び専用庭使用料並びに駐車場使用料の一部）

第 27 条 管理費及び専用庭使用料並びに駐車場使用料の一部は、次の各号に掲げる通常の管理に関する経費に充当する。

- 一、管理共用部分の維持管理に必要な保安、点検調整運転、清掃消毒、人件費等に要する管理委託費
- 二、共用部分にかかわる火災保険料、その他損害保険料
- 三、敷地及び共用部分等に使用される電気、水道の費用
- 四、近隣用テレビ共同聴視設備に使用される電柱共架料及び道路占有料
- 五、管球品交換費
- 六、管理組合運営費
- 七、組合費

（修繕費積立金及び駐車場使用料の一部）

第 28 条 修繕費積立金及び駐車場使用料の一部は、次の各号に掲げる経費に充当する。

- 一、大規模修繕及び駐車場設備の建替えに要する費用
 - 二、敷地及び共用部分等の日常の塗装、点検、修繕等の費用
 - 三、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 四、敷地及び共用部分等の変更及び処分
 - 五、その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の共同の利益のために特別に必要となる費用
 - 六、近隣テレビ共同聴視設備保守費（アンテナから軒先保安器迄の一切の設備）
2. 管理組合は、前項第一号より第六号までの経費に充当するために借入れをしたときは、修繕費積立金をもって償還に充てることができる。

3. 本条の修繕費積立金及び駐車場使用料の一部は、第27条と区分して経理しなければならない。

(修繕費積立一時金)

第29条 修繕費積立一時金は、将来に発生する事が予想される修繕のために、当該物件引渡時に一括支払いし、第28条第1項の費用に充当する。

(組合費)

第30条 組合費は、次の各号に掲げる経費に充当する。

- 一. 官公署等との渉外運営費
- 二. 近隣町会運営費

(管理組合運営費)

第31条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に要した必要経費及び報酬の支払いを受けることができる。

2. 理事会より選任された専門委員会の委員は、その任期中は、役員と同程度の報酬を受けることができる。

(承継人に対する債権の行使)

第32条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第33条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出の義務）

第34条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

（業務）

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一．管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下この条及び第51条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、点検、調整、運転、清掃、備品交換、消毒及び塵芥処理
- 二．組合管理部分の修繕、近隣用テレビ共同聴視設備について、近隣居住者からの修理受付
- 三．共用部分等にかかわる火災保険その他損害保険等に関する業務
- 四．区分所有者が専用使用する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 五．敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営に関する業務
- 六．管理費等の出納及び運用に関する業務
- 七．官公署、関係団体等との渉外業務

- 八．風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九．防災に関する業務
- 十．広報及び連絡業務
- 十一．総会及び理事会において決議された業務
- 十二．その他管理に関する一切の業務

（業務の委託等）

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて遂行することができる。

第3節 役員

（役員）

第37条 管理組合は、次の役員を置く。

- 一．理事長 1名
 - 二．副理事長 1名
 - 三．理事 1名
 - 四．監事 1名
- 2．理事及び監事は、「シティコーポ立石第2」に現に居住する組合員のうちから、別に定める細則に従って選出し、総会の決議をもって選任する。
- 3．理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

- 第38条 役員の任期は、定期総会から翌年の定期総会までの1年とし、再任を妨げないものとする。
- 2．辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 3．役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第 3 9 条 役員は、法令及び規約等、総会並びに理事会の決議に従い、管理組合のため誠実にその職務を遂行するものとする。

(理事長)

第 4 0 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一．規約又は総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二．理事長は、区分所有法第 2 5 条に定める管理者とする
- 三．理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の遂行に関する報告をしなければならない
- 四．理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる

(副理事長)

第 4 1 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理 事)

第 4 2 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。

(監 事)

第 4 3 条 監事は、管理組合の業務の遂行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2．監事は、管理組合の業務の遂行及び財産の状況について

不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

4. 第1項の監査は、必要に応じて行わなければならない。

(役員 の 兼 職 の 禁 止)

第44条 監事は、理事を兼ねてはならない。

第4節 総 会

(総 会)

第45条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法第34条に定める集会とする。

3. 理事長は、定期総会を毎年一回新会計年度開始後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5. 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第46条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所、目的及び決議事項を示して組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し、組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、当該組合員が対象物件内に所有する住戸の所在地宛に発するものとする。

3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場

所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第50条第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第48条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が、前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第45条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第48条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議

の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第49条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 1戸につき二以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届出なければならない。

4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、代理人は次のいずれかに該当するものでなければならない

一、その組合員と同居する者

二、他の組合員もしくはその組合員と同居する者

三、その組合員の住戸を借り受けた者

四、組合員が法人の場合は、その役員又は従業員

6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない

（総会の会議及び議事）

第50条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可

否同数の場合においては、議長の決するところによる。

3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一. 規約、細則の制定、廃止及び変更

二. 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分

三. 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四. 建物価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五. その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4. 区分所有法第62条第1項の建替決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6. 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、事前にその承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7. 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員に事前にその承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8. 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなけ

ればならない。

9. 総会においては、第46条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第51条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならぬ。

但し、理事長は組合員、住居者の共同の利益となり、かつ緊急を要するものと判断した場合は、第二号の予算の修正及び第八号の役員の選任を理事会にて決定することができる。

- 一. 収支決算及び事業報告
- 二. 収支予算及び事業計画
- 三. 管理費、修繕費積立金の額の決定又は変更
- 四. 専用使用料の額の決定又は変更
- 五. 修繕費積立金の賦課徴収方法
- 六. 規約、細則の制定、変更及び廃止
- 七. 第28条第1項及び第2項に定める修繕の実施並びにそれに充てるための資金の借入
- 八. 管理組合運営費の変更
- 九. 役員の選任及び解任
- 十. その他管理組合の業務に関する重要事項
- 十一. 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二. 第50条第3項第二号から第五号まで及び同条第4項に定める事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第52条 規約により、総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第53条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事又は組合員がこれに署名捺印しなければならない。

3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前項の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第54条 理事会は理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

3. 理事会は、組合員の傍聴を妨げることとはできない。

但し、議長は秩序保持のため傍聴人の退場を命ずることができる。

(招 集)

第55条 理事長は、理事会を原則として月1回以上招集しなければならない。

2. 理事が、理事の3分の1以上の同意を得て、理事会の招集を請求した場合においては、理事長は、速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集手続については、第47条の規定を準用する。

但し、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第56条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

但し、第51条第二号の予算の修正及び同条第八号の役員の選任事項は、出席理事の4分の3以上で決する。

2. 議事録については、第53条（第2項及び第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第57条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二、規約、細則の制定、変更及び廃止に関する案
- 三、その他の総会提出議案
- 四、第21条に定める警告、勧告及び公表等
- 五、第68条に定める制裁措置
- 六、その他組合業務の遂行についての必要な事項
- 七、総会から付託された事項
- 八、第51条第二号の予算の修正及び同条第八号の役員の選任
- 九、第26条第四号から第六号の料金の変更
- 十、専門委員会の委員の選任

第7章 会 計

（会計年度）

第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月

31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第59条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等によるものとし、その支出は第27条から第31条に定めるところによる諸費用に充当する。

（収支予算案の作成）

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

（会計報告）

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告しその承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第62条 管理組合は、第26条に定める管理費、修繕費積立金、専用庭使用料、駐車場使用料等を、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第64条に定める口座に受入れることとし、当月分は前月の26日までに一括して徴収する。

但し、臨時に要する費用として、特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利18.25%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

但し、遅延損害金の起算日は、その支払期日から1ヶ月を経過した日からとする。

3. 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当す

る。

4. 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、管理費及び専用使用料等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における修繕費積立金に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつと必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第64条 第26条に定める管理費等を組合員が円滑に納入するために、管理組合は、管理を委託している管理会社に対して銀行口座を開設させるものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため、必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第67条 区分所有者又は占有者が、建物の保存に有害な行為その他の建物管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき、必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京簡易裁判所をもって、専属的管轄裁判所とする。

（協定等の遵守義務）

第69条 区分所有者は、東京電力と締結した協定及び販売時の承諾書等について、これを誠実に遵守しなければならない。

（近隣環境）

第70条 本物件の用途地域は準工業地域につき、近隣には騒音、振動、粉塵、臭気を発生する工場が存在し、工場に荷物等の搬入を行う自動車の運行があり、一時的に通行を妨げる場合もある。

2. 前項において苦情が生じた場合は、管理組合に申出るものとし、理事長が発生者と協議するものとする。

（規約外事項）

第71条 規約等に定めない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約等又は法令のいずれにも定めのない事項について

は、総会の決議により定める。

(規約原本)

第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名捺印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第73条 この規約は、平成4年2月 日から効力を発する。

別表－１

対 象 物 件 の 表 示

物 件 名		シティコーポ立石第２
敷 地	所 在 地	東京都葛飾区東立石４丁目２０番２５
	面 積	１，０４０．８３㎡（登記簿面積）
	権利関係	全区分所有者の各専有面積割合による共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造、地上５階建一部４階建、塔屋 １階建
		共同住宅
		延べ面積 ２，１０１．８３㎡ 建築面積 ５０７．１２㎡
	専有部分	面 積 １，７２５．８７㎡
付 属 施 設		管理室、電気室、ポンプ室、ポリバケツ置場、防 災倉庫、防火水槽、共用水栓、受水槽、エレベ ーター、外灯、その他専有部分に属さない一切の付属 施設

別表－２

共 用 部 分 の 範 囲

- １．敷 地 １，０４０．８３㎡（登記簿面積）
- ２．規約共用部分
管理室、電気室、ポンプ室、ポリバケツ置場、防災倉庫。
- ３．建物部分
基礎部分、柱、梁、床、内外壁、境壁、屋上、廊下、階段、バ

ルコニー、ルーフバルコニー、専用外廊下、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター機械室、エレベーターシャフト、パイプシャフト、メーターボックス等専有部分に属さない建物部分。

4. 付 属 設 備

エレベーター設備、消防設備（消火器設備、避難ハッチ、非常用警報）、電話配管設備、テレビ共同聴視設備、集合郵便受、給水施設（受水槽、給水圧送ポンプ、戸別計量器までの配管）、電気設備（電灯動力幹線、共用灯、個別計量器までの配線）、インターホンシステム（各住戸のインターホンシステムを除く）、排水設備（各戸別横引管を除く本管）、通話装置（管理室親機から各戸に至る配線設備）、非常警報設備、その他専有部分に属さない一切の付属設備。

別表－3

バルコニー等の専用使用権

区 分 専用 使用部分	位 置	専 用 使 用 権 者
バルコニー	各住戸	各住戸の区分所有者
玄関扉、窓枠、 窓ガラス	各住戸に付属する玄関 扉、窓枠、窓ガラス	各住戸の区分所有者
ルーフ バルコニー	501.505号室	501.505号室の区 分所有者
専用外廊下	501号室	501号室の区分所有者
専 用 庭	101.102.103号室	101.102.103号室の区 分所有者

「シティコーポ立石第2」管理規約細則

（総 則）

第1条 「シティコーポ立石第2」管理組合（以下「組合」という。）は、管理規約（以下「規約」という。）の定めによるもののほか、組合の運営及び業務執行上必要な事項につき、この細則を定める。

（組合の業務の範囲）

第2条 規約第36条による組合業務委託の範囲は、規約第35条に定める業務の範囲とし、別途委託契約によるものとする。

（理 事）

第3条 規約第54条に定める理事会の運営を円滑にするため、理事の業務を下記区分のとおり定める。

（一）会計担当

（二）その他理事会で定められた担当業務

2. 前項第二号に掲げる業務の一部については、理事長は、理事会の承認を得て、これを理事以外の組合員に委託することができる。

（理事会）

第4条 規約第54条に定める理事会は、原則として毎月1回以上開催されなければならない。

（監 査）

第5条 規約第43条に定める監査は、年1回行わなければならない。

(選挙管理委員会)

第6条 理事会は、規約第37条に基づく役員の選任において、

1. 1ヶ月前に選挙管理委員会を設置しなければならない。
2. 選挙管理委員の選任は、理事会の決議において決定する。
3. 選挙管理委員会は、選挙当日の3週間前までに選挙方法を決定し、これを告示しなければならない。
4. 選挙管理委員会は、細則第7条第一号及び第二号において選出者を決定した場合は、規約第45条の定めるところにより、速やかに総会の招集を理事長に求めなければならない。

(役員の選出)

第7条 規約第37条に定められた役員の選出に関しては次による。

- (一) 役員候補者は、自立立候補と推薦立候補によるものとし、細則第6条に定める選挙管理委員会において決定した選出方法により選出しなければならない。
- (二) 組合員の半数以上の推薦をもって立候補した者は、選挙によって選出されたものとみなす。

(細則の発効)

第8条 この細則は、平成4年2月 日より効力を発する。

「シティコーポ立石第2」駐車場使用細則

（総 則）

第1条 「シティコーポ立石第2」（以下「対象物件」という。）
管理組合（以下「組合」という。）は、規約第15条の規定
により、対象物件内の駐車場の円滑な使用を目的として、規
約第15条に基づき駐車場使用細則（以下「本細則」とい
う。）を定める。

（使用資格及び使用台数並びに車種の制限）

第2条 駐車場の使用資格は、対象物件に居住する組合員及びその
家族に限られるものとし、使用台数は、原則として1戸に
1台とし、使用できる車両は、乗用車及び貨物兼用乗用車に
限る。

なお、機械式駐車場の場合は、幅1.8m、長さ4.7m、
高さ1.5m、重量1.5t以内の車両に限る。

（使用の申込）

第3条 駐車場の使用を希望するものは、所定の申込書に必要事項
を記載のうえ理事長に提出する。

2. 前項の規定にかかわらず、対象物件を買受けるにあたり提
出した「シティコーポ立石第2駐車場使用申込書」は有効と
する。

（申込の審査と決定）

第4条 理事長は、前条第1項の使用申込を受けたときは、理事会
において適否を決定する。

(使用契約)

第5条 組合は、前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める「駐車場使用契約」を締結する。

(解約届)

第6条 駐車場使用の解約を希望する場合は、「駐車場解約届出書」に必要な事項を記入し理事長に提出する。

(自動車保管場所使用承諾書の発行)

第7条 組合は、駐車場契約を締結したものに対し、「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、「自動車の保管場所使用承諾書発行申請書」が提出されたときは、当該承諾書を発行する。

(駐車場所)

第8条 使用者は、所定の場所に駐車しなければならない。

(駐車場使用料の決定)

第9条 駐車場使用料は、諸般の事情を考慮して理事会が決定する。

(規則遵守義務)

第10条 駐車場使用者は、本細則及び組合と当該使用者との「駐車場使用契約」を遵守するものとし、他の者に迷惑を及ぼすような行為をしてはならない。

(契約内容の決定及び変更)

第11条 本細則に定める「駐車場使用契約」は、理事会が決定し、

変更する。

（業務委託の範囲）

第12条 本細則に基づく業務の委託範囲は、駐車場の運営とこれに付帯する事務並びに駐車場使用料の徴収及び保管とする。

（駐車場使用料の処理）

第13条 駐車場使用料は、規約第27条及び第28条に基づき、管理費及び修繕費積立金に繰入れとする。

（細則の発効）

第14条 本細則は、平成4年2月 日から効力を発する。

「シティコーポ立石第2」管理組合建築協定

（定 義）

第1条 「シティコーポ立石第2」管理組合建築協定は、「シティコーポ立石第2」（以下「対象物件」という。）の建物及び敷地、その他工作物の使用及び修繕等について、組合員又は対象物件に居住する者（以下これらを総称して「組合員等」という。）の守るべき基準に関する組合員の協定（以下「本協定」という。）とする。

（目 的）

第2条 本協定は、組合員の所有にかかわる住宅に関し、一定の基準を定め共同生活の円滑な運営と対象物件の生活環境の維持改善を計ることを目的とする。

（本協定の効力の及ぶ範囲）

第3条 本協定の効力は、対象物件の区分所有権譲渡を受けた者、その他特定承継人に及ぶものとする。

（範 囲）

第4条 本協定において、建物の改修及び敷地の使用に関して定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一、建物の模様替、改造（以下「改造」という。）及び大修理。ただし、木造作及びこれと同程度の日常的な改造並びに原状回復のための修理を除く。
- 二、共用部分の改造、修理及び塗装。
- 三、アンテナ、きん舎、その他近隣の住宅及び環境に影響を及ぼす物の設置等。

四．共用部分の使用。

（建物の改修）

第5条 組合員が行う対象物件の改造及び修理は、建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床及び梁をいう。）に影響を及ぼさない範囲に限られるものとする。ただし、主要構造部への穿孔及び切欠はその規模を問わずできない。

（共用部分及び共用施設の修理等）

第6条 組合が管理する共用部分及び共用施設の改修及び塗装は、組合において実施する。なお、次の事項については、理事会において時期、色彩等を決定し、調和を損わない範囲で実施する。

- 一．建物の外周壁、階段、廊下、エントランスホール等の改修、塗装。
- 二．各住戸の玄関扉。
- 三．その他理事会が認めたもの。

（協力義務）

第7条 組合員は、理事会が対象物件内の環境を維持改善するため、その必要性を認めたときは、規約第8条に定める共用部分の修理等の実施について協力しなければならない。

（敷 地）

第8条 対象物件の敷地は、組合が決定した施設等を設置する場合以外の目的には使用できない。

但し、規約第15条及び16条による場合を除く。

(手 続 及 び 承 認)

第9条 組合員は、本協定に基づく住宅の改修を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該改修工事等の着工3週間前に管理組合へ提出し、理事会の承認を得なければならない。

一．理由書 3 通

二．設計図書 3 通

縮尺は、50分の1又は100分の1、配置図は平面図に記載すること

三．仕様書 3 通

四．承諾書 3 通

隣接（両隣及び上下の住戸）又は理事会が指定する組合員等の承諾書

(禁 止 事 項)

第10条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

一．増築

二．主要構造部に影響する行為

三．出窓の新設

四．敷地の個人使用（専用庭及び規約第15条並びに第16条による場合を除く）

五．住宅を他の用途（店舗、事務所等）に使用すること

(注 意 事 項)

第11条 組合員等は、改修その他の工事を施工するにあたって、次の各号に関する事項を遵守するものとする。

一．材料及び残材料の運搬等により、共用部分及び共有物を毀損又は汚損しないこと

二．敷地内に材料及び残材料を放置しないこと

三．他の組合員等に迷惑を及ぼさないよう安全に留意し、特に工事作業員等の言動を規制すること

（制 裁）

第12条 理事会は、組合員等が本協定に違反したとき、あるいは組合員等が本協定に違反するおそれがあると認められたときは、次の各号の措置をとることができる。

一．第9条の規定に違反し、無断で工事等を実施したときは、その工事の中止を命ずることができる。

二．本協定に違反したときは、本協定の基準に従い、その施工を変更させることができる。

三．第10条の禁止事項に違反したときは、一定の期間内に当該組合員の費用にて原状に回復すべきことを請求することができる。

四．本協定に違反したために、組合あるいは他の組合員等に対し損害を与えたときは、理事長は、当該組合員等に対して、直ちにその損害を賠償すべきことを請求することができる。

（審 査）

第13条 第9条の手続きにより、理事会の承認を得た工事であっても、その工事等の施工中又は完了後において、理事会が必要と認めたときは、その工事について審査することができる。

（協定外の事項）

第14条 本協定に疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、理事会の決議によるものとする。

（協定の改廃）

第15条 本協定の改廃は、シティコーポ立石第2管理組合総会の決議によるものとする。

（協定の発効）

第16条 本協定は、平成4年2月 日から効力を発する。

以上の管理規約、規約細則、駐車場使用細則、建築協定は一体として、組合員全員の合意に基づき制定されたものであることを証するため、組合員全員が署名押印し、これをもって規約原本とする。

平成4年2月 日

室 番 号	組 合 員 氏 名	印
101号室		
102号室		
103号室		
201号室		
202号室		
203号室		
204号室		
205号室		
206号室		
207号室		
301号室		
302号室		
303号室		
304号室		
305号室		
306号室		

室 番 号	組 合 員 氏 名	印
307号室		
401号室		
402号室		
403号室		
404号室		
405号室		
406号室		
407号室		
501号室		
502号室		
503号室		
504号室		
505号室		
号室		
号室		
号室		

(書式第1号)

「シティコーポ立石第2」駐車場使用契約書

「シティコーポ立石第2」(以下「対象物件」という。)管理組合を甲とし、 (号室)を乙として、両当事者間において「シティコーポ立石第2」駐車場使用細則第5条により駐車場使用契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(総 則)

第1条 甲は乙に対し、甲の所有にかかわる下記表示の駐車場部分(以下「本駐車場」という。)に、下記自動車を駐車させることを承認する。

東京都葛飾区東立石4丁目20番25

シティコーポ立石第2

区画番号 番

車両番号 番

車 種 型

(使用期間)

第2条 本駐車場の使用期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日迄の1年間とする。

但し、期間満了1ヶ月前までに、甲乙いずれか書面による意思表示をしなかった場合は、自動的に更に1年間延長するものとして、以後もこの例による。

2. 乙が区分所有権の譲渡等によって組合員の資格を失ったと

き、もしくは本件建物を退去するときは、本契約は自動的に終了し、乙は直ちに本駐車場を甲に明渡し返還しなければならない。

(使用料)

第3条 本駐車場使用料は、月額_____円也とし、乙は毎月26日までに翌月分を、甲又は本駐車場運営業務の受託者の定める方法により支払う。

但し、1ヶ月に満たない使用料の算定は日割計算をもってする。

(使用料の改定)

第4条 甲は、経済事情の変動等により、使用料が適性を欠いたときは、駐車場使用細則第9条により、乙に対して、使用料の改定ができる。

2. 前項により、使用料の改定をする場合は、甲から乙に通知する事によって、変更の効力が生ずる。

3. 第1項により、使用料を変更する場合は、総会の議決によるものとする。

(遵守事項)

第5条 乙は、甲に対し、駐車場に関する次の事項を遵守することを約した。

一、本駐車場を駐車以外の目的に使用しないこと

二、駐車領域を厳守し、駐車領域以外にはみだりに停車しないこと

三、本駐車場の使用権を第三者に譲渡もしくは転貸あるいはこれに類する行為をしないこと

四、甲の承認を得ないで契約車両以外の車両を駐車させないこと

- 五．爆発性、発火性の危険物品等を持込まないこと
- 六．騒音等（特に早朝・深夜）により居住者に迷惑を及ぼさないこと

（原状回復と損害賠償）

第6条 乙の故意もしくは過失により、本駐車場の施設又は駐車場を使用する他の車両に損害を与えたときは、乙は、直ちに乙の費用をもって、該当部分を原状に回復しなければならない。

- 2．前項の場合、甲あるいは損害を被った他の使用者は、前項記載の原状回復に代え、損害賠償を請求する事ができる。

（補修及び改善）

第7条 本駐車場の補修及び施設の改善等については、甲がその必要を認めた場合に限りこれを行うものとし、乙からの請求については何等これに拘束されない。

- 2．甲が、契約期間中に、本駐車場の補修及び施設の改善を行う必要が生じた場合は、乙はこの期間の使用不能に対して、損害賠償を請求しないものとする。

（免責事項1）

第8条 甲は、天災地変、その他不可抗力、あるいは第三者の故意又は過失により乙の車両が損害を受けても、その責任を負わない。

（免責事項2）

第9条 甲は、乙に対し、駐車中の車両の管理は一切しないものとする。

- 2．甲は、駐車車両の盗難及びこれに類する一切の事故については、乙に対して何等責任を負わない。

(契約の解除)

第10条 乙が、下記各号のいずれかに該当したときは、甲は、乙に対して、相当な期間をもって事前催告し、本契約を解除することができる。

- 一．使用料の支払いを怠ったとき
- 二．申込書に虚偽不正の記載をしたとき
- 三．その他本契約の各条項に違反したとき

(解約 1)

第11条 乙が本契約期間中といえども、書面により甲に対して1ヶ月の予告をもって、本契約の解除を申し入れる事ができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。

但し、乙は予告に替え、1ヶ月の使用料を甲に支払って、即時に解約する事ができる。

- 2．乙は、前項の予告満了以前に退去した場合といえども、予告期間満了日までの使用料を甲に支払う。

(解約 2)

第12条 甲が、本駐車場を、他の目的に使用する必要が生じた場合あるいは甲の都合により、甲が本駐車場を乙に対し使用させることができなくなった場合、第2条に定める期間中、あっても、甲は本契約を解約をする事ができる。

(規定外事項)

第13条 本契約について、疑義を生じた事項又は本契約に定めのない事項については、規約及び駐車場使用細則による他甲乙協議のうえ決定する。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙署名捺印のうえ、
各1通を保有する。

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲 東京都葛飾区東立石4丁目20番25

「シティコーポ立石第2」管理組合

理事長 _____ 印

乙 室番号 _____ 号 室

氏 名 _____ 印

(書式第2号)

平成____年____月____日

シティコーポ立石第2
管理組合理事長殿

室番号_____号 室

氏 名_____ 印

駐 車 場 解 約 届 出 書

私は、「シティコーポ立石第2」駐車場使用契約を、下記の通り
解約したいので、届出いたします。

記

1. 区 画 番 号 _____ 号室

2. 解 約 日 平成____年____月____日

以 上

(書式第3号)

平成____年____月____日

シティコーポ立石第2
管理組合理事長殿

室番号_____号 室

氏 名_____ 印

専有部分譲渡届出書

私は、「シティコーポ立石第2」の専有部分を、下記の通り譲渡
しましたので、届出いたします。

記

1. 譲渡室番号 _____号室

2. 譲渡年月日 平成____年____月____日

3. 譲渡人氏名 _____

連絡先_____

以 上

(書式第4号)

平成____年____月____日

シティコーポ立石第2
管理組合理事長殿

室番号_____号 室

氏 名_____ 印

専有部分第三者使用届出書

私は、「シティコーポ立石第2」専有部分を第三者に使用させますので、下記の通り届出いたします。

なお、第三者に使用させるにあたり、管理費等諸料金は私が支払い、当該第三者には私の責任において、管理規約等諸規則を遵守するよう指導いたします。

記

1. 室 番 号 _____ 号室

2. 使用開始年月日 平成____年____月____日

3. 使 用 者 名 _____

家族名

以 上

(書式第5号)

平成____年____月____日

シティコーポ立石第2
管理組合理事長殿

室番号_____号 室

氏 名_____ 印

転入（入居）届出書

私は、「シティコーポ立石第2」に、下記の通り転入しましたので、届出いたします。

記

1. 転入室番号 _____号室

2. 転入年月日 , 平成____年____月____日

3. 連絡先

誓 約

私は、「シティコーポ立石第2」に転入するにあたり、管理規約等諸規則を遵守し、管理組合にて定めた諸料金は、管理組合の指定の方法で滞りなく支払います。

以 上

(書式第6号)

平成____年____月____日

シティコーポ立石第2
管理組合理事長殿

室番号_____号 室

氏 名_____ 印

転 出 届 出 書

私は、「シティコーポ立石第2」を、下記の通り転出しますので、届出いたします。

記

1. 室 番 号 _____号室

2. 転 出 年 月 日 平成____年____月____日

3. 転 出 先

電話番号

以 上